



T. C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

TÜRK MİLLET ADINA
YARGITAY LÂMI

Esas No : 2023/12-681
Karar No : 2024/269

NCELENEN KARARIN

MAHKEMES : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 18. Hukuk Dairesi
TARİH : 20.02.2023
SAYISI : 2023/58 E., 2023/237 K.
DAVACI (BORÇLU- KÂYETÇİ) : Mehmet Ocak vekili Avukat Müslüm Gül
DAVALILAR (KÂYET OLUNANLAR)
ALACAKLI : 1-T.C. Ziraat Bankası Anonim Şirketi vekili
Avukat Gazi Can Değirmenci
HALE ALICISI : 2-Koray Çöleli vekili Avukat Elif Bakan
DAVA TARİHİ : 20.01.2022
KARAR : ikâyetin kabulüne
TEMYİZ EDEN : hale alıcısı vekili
ÖZEL DAIRE KARARI : Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 07.12.2022 tarihli ve
2022/12169 Esas, 2022/12902 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki ihalenin feshi isteminden dolayı yapılan inceleme sonunda İlk Derece Mahkemesince ikâyetin kabulüne karar verilmiştir.

Kararın alacaklı vekili ile ihale alıcısı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle ikâyetin kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı ihale alıcısı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 12. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı ihale alıcısı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz artı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düzeltilmiştir.



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

I. TALEP

ikâyetçi borçlu vekili; alacaklı vekili tarafından müvekkili aleyhine ba latılan kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takipte Ankara ili, Çankaya ilçesi, ehit Cevdet Özdemir Mahallesi, 27769 ada, 5 parselde kayıtlı 7 nolu ba ımsız bölümün Ankara Gayrimenkul Satı cra Müdürlü ünün 2021/775 Esas sayılı dosyasında 12.01.2022 tarihinde ihale edildi ini, elektronik ortamdaki satı ilanı ve arnamede ta ınmazın gerçek özellik ve niteli inin ortaya konulmadı ını, 2004 sayılı cra ve flas Kanunu'nun (2004 sayılı Kanun) 126 ncı maddesinin üçüncü fıkrası gere ince satılacak eyin cinsi, mahiyeti ve önemli vasıflarının satı ilanına yazılması gerekti ini, üçüncü ki iler tarafından muhammen bedele ne ekilde ula ıldı ı ve ta ınmazın neden bu kadar de erli oldu unun anla ılamadı ı takdirde ihaleye katılımın ve talebin olumsuz yönde etkilenece ini, bu durumun ihaleye katılacak üçüncü ki iler bakımından katılımı azalttı ını, gerçek de erinden kat kat dü ük de ere satıldı ını, satı ilanı tebli edilmeden ya da usulsüz tebligatla yapılan ihalenin feshi gerekti ini, ilgililer ve dosya alacaklılarının tümüne usulüne uygun tebligat yapılmadı ını, satı ilanının borçlulara usulsüz olarak tebli edildi ini, kıymet takdiri raporunun da usulsüz tebli edildi ini, müvekkilinin itiraz hakkının engellendi ini, kıymet takdiri kesinle meden satı ın yapılmasının yasaya aykırı oldu unu, ayrıca ihalenin effaf ko ullarda gerçekleşle tirilmedi ini ileri sürerek ihalenin feshine karar verilmesini talep etmi tir.

II. CEVAP

1. Alacaklı vekili; ikâyetin yasal yedi günlük süre içerisinde yapılmadı ını, 370.000,00 TL muhammen bedelli ta ınmaz 650.000,00 TL'ye ihale edildi inden zarar unsurunun bulunmadı ını, borçlunun ihalenin feshini istemekte hukuki yararı bulunmadı ından ikâyetin reddi gerekti ini, ihale öncesi yapılan hazırlık i lemlerinde ve ihalenin yapılması sırasında yapılan i lemlerde herhangi bir usulsüzlük bulunmadı ını, satı ilanı tebli i leminde de bir usulsüzlük bulunmadı ını belirterek ikâyetin reddini savunmu tur.

2. hale alıcısı vekili; cevap dilekçesi sunmamı , duru madaki beyanında ta ınmazın de erinin çok üstünde bir bedele ihale edildi ini, zararın bulunmadı ını, ihalenin usulüne uygun oldu unu belirterek ikâyetin reddini savunmu tur.

III. LK DERECE MAHKEMES N N B R NC KARARI

Ik Derece Mahkemesinin 08.03.2022 tarihli ve 2022/85 Esas, 2022/256 Karar sayılı kararı ile; ikâyet konusu ihalenin 12.01.2022 tarihinde yapıldı ı, ihalenin feshi istemiyle 20.01.2022 tarihinde icra mahkemesine ba vuruldu u, ikâyetçi tarafından ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülen hususların ihalenin yapıldı ı tarihte ö renildi i, bu durumda ikâyetin 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin ikinci fıkrasında ö ngörülen yasal yedi günlük süreden sonra oldu u gerekçesiyle ihalenin feshi isteminin süre a ını nedeniyle reddine, ikâyetçi aleyhine para cezasına hükmedilmesine yer olmadı ına karar verilmi tir.

IV. ST NAF

A. stinaf Yoluna Ba vuranlar

Ik Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına kar ı süresi içinde ikâyetçi borçlu vekili istinaf ba vurusunda bulunmu tur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 29.04.2022 tarihli ve 2022/808 Esas, 2022/669 Karar sayılı kararı ile; ihale konusu ta ınmazın di er borçlu Ömer Kara adına kayıtlı olsa da borçlu sıfatıyla ikâyetçinin aktif



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

husumet ehliyetinin bulundu u, ikâyetçiye satı ilanının 27.11.2021 tarihinde 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun (7201 sayılı Kanun) 16 ncı maddesine göre eklen usulüne uygun olarak e i hsaniye Ocak'a teslim edilmek suretiyle tebli edildi i, hsaniye Ocak ikâyete konu takibin borçlusunu dan 7201 sayılı Kanun'un 39 uncu maddesine tebli i leminin usulsüz oldu u, 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin altıncı (do rusu yedinci) fıkrasına göre borçlunun ihaleden daha önce haberdar oldu u ispat edilemedi ine göre borçlunun icra mahkemesine ba vurusunun süresinde oldu u, İlk Derece Mahkemesince borçlunun ihalenin feshi nedenleriyle ilgili inceleme yapılarak olu acak sonuca göre karar verilmesi gerekti i gerekçesiyle İlk Derece Mahkemesinin kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 353/1a-6 maddesi gere ince kaldırılmasına, inceleme yapıp karar verilmek üzere dosyanın İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine karar verilmi tir.

V. LK DERECE MAHKEMES N N K NC KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 21.06.2022 tarihli ve 2022/491 Esas, 2022/678 Karar sayılı kararı ile; 2004 sayılı Kanun'un 127 nci maddesi gere ince ta nınmaz satı larında, satı ilanının bir örneğinin borçluya tebli edilmesi gerekti i, Özel Dairenin süreklilik arz eden içtihatlarına göre borçluya satı ilanının tebli edilmemesi veya usulsüz tebli edilmesinin ba lı ba na ihalenin feshi sebebi oldu u, somut olayda ikâyetçi borçluya çıkarılan satı ilanı tebli belgesinin teslim edildi i hsaniye Ocak ikâyete konu takibin borçlusunu dan 7201 sayılı Kanun'un 39 uncu maddesine göre tebli i leminin usulsüz oldu u gerekçesiyle ikâyetin kabulüne ve ihalenin feshine karar verilmi tir.

VI. ST NAF

A. stinaf Yoluna Ba vuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına kar ı süresi içinde alacaklı vekili ile ihale alıcısı vekili istinaf ba vurusunda bulunmu tur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 16.09.2022 tarihli ve 2022/1381 Esas, 2022/1169 Karar sayılı kararı ile; satı ilanının ikâyetçi borçluya 27.11.2021 tarihinde 7201 sayılı Kanun'un 16 ncı maddesine göre eklen usulüne uygun olarak e i hsaniye Ocak'a teslim edilmek suretiyle tebli edildi i, hsaniye Ocak ikâyete konu takibin borçlusunu dan 7201 sayılı Kanun'un 39 uncu maddesine göre tebli i leminin usulsüz oldu u, 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin yedinci fıkrasına göre borçlunun ihaleden daha önce haberdar oldu u ispat edilemedi ine göre borçlunun icra mahkemesine ba vurusunun süresinde oldu u, 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında " *halenin feshini ikayet yolu ile talep eden ilgili, vaki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel oldu unu ispata mecburdur*" düzenlemesinin yer aldı ı, yerle ik Yargıtay uygulamasına göre ihale bedelinin, en az muhammen bedel kadar olması hâlinde ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekti i, somut olayda ikâyete konu ta nınmazın 370.000 TL muhammen bedel üzerinden satı a çıkarıldı ı ve 650.000 TL bedelle ihale edildi i, ta nınmaz muhammen bedelin üzerinde satılmı olmakla satı ilanı tebliğinin usulsüzlüğü bakımından artık zarar unsurunun gerçekleştiğinden söz edilemeyece i, dolayısıyla İlk Derece Mahkemesince yukarıda belirtilen nedenle ihalenin feshine karar verilmesinin isabetsiz oldu u, ancak borçlunun icra mahkemesine ba vurusunda kıymet takdiri raporunun da usulsüz tebli edildiğinin ileri sürdüğü, kıymet takdiri raporunun usulsüz tebliğ i hâlinde satı ilanı tebliğ i lemi de usulsüz olacağından kıymet takdiri kesinle meden ihalenin yapılması durumunun ortaya çıkacağı ve bu hâlin ta nınmazın değerini ve ihale bedelini etkileyecek nitelikte oldu u, bu durumda 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin sekizinci fıkrası gere ince zarar unsurunun yokluğundan



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

bahsedilemeyece i, kıymet takdiri raporunun ise ikâyetçi borçluya 28.10.2021 tarihinde 7201 sayılı Kanun'un 16 ncı maddesine göre eklen usulüne uygun olarak e i hsaniye Ocak'a teslim edilmek suretiyle tebli edildi i ancak hsaniye Ocak ikâyete konu takibin borçlusu oldu undan satı ilanı tebli i gibi 7201 sayılı Kanun'un 39 uncu maddesine göre bu tebli i leminin de usulsüz oldu u, borçlunun ihale tarihinden önce gerek kıymet takdirini gerekse ihaleyi ö rendi i ispat edilemedi ine göre ihalenin kıymet takdiri kesinle meden yapıldı ı, satı ilanı tebli i lemi usulsüz oldu undan borçlunun ihaleyi ve kıymet takdirini ihale tarihinden sonra ö rendi i, ihalenin yapılmı olması nedeniyle borçlunun ö renme tarihinden itibaren yedi günlük süre içerisinde kıymet takdirine itiraz etmesinin de beklenemeyece i, İlk Derece Mahkemesince kıymet takdiri kesinle meden satı ın gerçekte tirilmesi nedeniyle ihalenin feshine karar verilmesi gerekti inden İlk Derece Mahkemesi kararı sonuç itibariyle do ru ise de, gerekçesi yerinde olmadı ından gerekçesi düzeltilmek suretiyle İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle ikâyetin kabulüne ve ihalenin feshine karar verilmi tir.

VII. BOZMA VE BOZMADAN SONRAK İNCELEME SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına kar ı süresi içinde ihale alıcısı vekili temyiz isteminde bulunmu tur.

2. Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"...Borçlunun 20.01.2022 tarihinde; kıymet takdir raporu ve satı ilanı tebli i lemlerinin usulsüz oldu unu, rapora itiraz hakkının engellendi ini ve kıymet takdiri kesinle meden satı yapıldı ını ileri sürerek 12.01.2022 tarihli ihalenin feshi istemiyle icra mahkemesine ba vurdu u, İlk Derece Mahkemesince, satı ilanı tebli i leminin usulsüz oldu u gerekçesi ile ikayetin sürede oldu u kabul edilerek aynı gerekçe ile ihalenin feshine karar verildi i, alacaklı ve ihale alıcısı tarafından istinaf yoluna ba vurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince; ta ınmazın muhammen bedelin üstünde satılması nedeni ile satı ilanı tebli i leminin usulsüz olmasının fesih nedeni olmadı ı gerekçesi ile mahkeme kararının kaldırıldı ı ancak kıymet takdir raporu tebli i leminin de usulsüz oldu u ve kıymet takdiri kesinle meden satı yapıldı ı gerekçesi ile ihalenin feshine karar verildi i, karara kar ı ihale alıcısının temyiz yoluna ba vurdu u görülmü tür.

7201 Sayılı Tebligat Kanunu'nun 39. maddesinde; "Bu kanun hükümlerine göre kendilerine tebli yapılması caiz olan kimselerin o davada hasım olarak alakaları varsa muhatap namına kendilerine tebli yapılamaz" hükmüne yer verilmi tir.

Somut olayda; borçluya çıkarılan kıymet takdir raporu ve satı ilanının "muhatabın tebli anında adresinde bulunamaması i te olması sebebiyle muhatap yerine muhatap ile aynı konutta ikamet etti ini beyan eden görünü e göre 18 ya ını bitirmi ve ehliyetli olan e i hsaniye Ocak imzasına tebli edilmi tir" erhi ile sırasıyla 28.10.2021 ve 27.11.2021 tarihlerinde tebli edildi i, kendisine tebligat yapılan hsaniye Ocak'ın aynı icra takibinin di er borçlusu oldu u görülmektedir.

Bu durumda ikayetçi borçlu ile icra takibinin di er borçlusu arasında menfaat çatı ması bulunmakla anılan her iki tebli i lemi hasma tebli nedeniyle 7201 Sayılı Tebligat Kanunu'nun 39. maddesi hükmüne aykırı olmakla usulsüzdür. Bu husus Bölge Adliye Mahkemesinin de kabulündedir.

Öte yandan, K'nun 128/a maddesi uyarınca; kıymet takdirinin tebli edildi i ilgililer, raporun tebli inden itibaren 7 gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulundu u yerdeki icra mahkemesinde ikayette bulunabilirler. Kıymet takdir raporunun, borçluya usulüne uygun olarak tebli edilmedi i ve takip dosyasında da borçlunun kıymet takdirine muttali oldu una dair herhangi bir i lem bulunmadı ı için, kıymet takdirine ili kin hususların ihalenin feshi davası sırasında mahkemece



de erlendirilmesi gerekmektedir.

K'nun 134/8. maddesinde; " halenin feshini ikayet yolu ile talep eden ilgili, vaki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel oldu unu ispata mecburdur" düzenlemesi yer almaktadır.

Yerle ik Yargıtay uygulamasına göre; satı bedelinin, muhammen bedelin üzerinde olması halinde ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekir. Her ne kadar somut olayda, feshi istenilen ihaleye konu olan ta inmazın, muhammen bedelinin üzerinde satıldı ı, dolayısıyla ihalede zarar unsurunun bulunmadığı anlaşılmı olsa da, satı ilanı ve kıymet takdiri tebliğlerinin usulsüz olduğu görülmü olup borçlunun ihalenin feshine ilişkin ikayet dilekçesinde kıymet takdir raporuna itiraz hakkının kısıtlandığını ve ta inmazın gerçek değerinden kat kat düşük de ere satıldı ını da ileri sürdüğü anlaşılmıdır.

O halde, Bölge Adliye Mahkemesince, borçlunun, fesih nedeni olarak ileri sürdüğü kıymet takdirine ilişkin itirazı konusunda uzman bilirkişi ya da bilirkişi kurulu marifeti ile ke if yapılarak ta inmazın tespit edilecek değerinin, ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması halinde ihalenin feshine, muhammen bedelden daha az ya da aynı olması halinde ise zarar unsuru olmayacağından ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı ekilde hüküm tesisinin isabetsiz olup, kararının bozulmasına karar vermek gerekmi tir ..." gerekçesiyle karar bozulmu tur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki gerekçeye ilaveten, satı a hazırlık a amasında borçluya kıymet takdirine itiraz hakkı tanınmadan ihalenin gerçekleştirildiğ i, kıymet takdirine ilişkin merasime riayet edilmediğ i, artık ihaleden sonra ke if ve bilirkişi incelemesi yapılarak değer tespitinin sonuca etkisinin olmayacağı, ba ka bir ifadeyle satı a hazırlık a amasındaki usulsüzlüğ ü ortadan kaldırmayacağı, satı a hazırlık a amasında borçluya kıymet takdirine itiraz imkânı tanınması ve icra mahkemesine yapılan kıymet takdirine itiraz incelemesindeki bir eksiklik veya usul ve yasaya aykırılık bulunması hâlinde ihalenin feshi incelemesinde ke if ve bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle bir tespite gidilerek de erlendirme yapılabileceğ i gerekçesiyle direnme kararı verilmi tir.

VIII. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde ihale alıcısı vekili temyiz isteminde bulunmu tur.

B. Temyiz Sebepleri

ihale alıcısı vekili; ihale konusu ta inmazın diğer borçlu adına kayıtlı olduğu unu, satı ilanının ikayetçi borçluya 7201 sayılı Kanun'un 16 ncı maddesine göre usulüne uygun olarak e i hsaniye Ocak'a teslim edilmek suretiyle tebliğ edildiğ ini, hsaniye Ocak'ın takip borçlusu olsa da satı ı yapılan ta inmaza yönelik bir hakkının bulunmadığını ve bu ta inmaz yönünden aralarında husumet olmadığını, ta inmaz muhammen bedelin üzerinde satılmı oldu undan artık zarar unsurunun gerçekleştiğ inden söz edilemeyeceğ ini, kıymet takdir raporu ve satı ilanının usulüne uygun olarak tebliğ edildiğ ini, yasa gereğ i satı a hazırlık i lemleriyle ilgili iddia edilen usulsüzlüğ ün en geç satı tarihinde ö renildiğ ini, satı a hazırlık a amasında uyulması gereken kurallara da riayet edildiğ ini ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmi tir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; ikâyetçi borçluya kıymet takdiri ile



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

satı ilanı tebliğinin usulsüz olduğu ve borçlunun fesih nedeni olarak kıymet takdirine itirazını ileri sürdüğü somut olayda, Bölge Adliye Mahkemesince borçlunun fesih nedeni olarak ileri sürdüğü kıymet takdirine ilişkin itirazı konusunda keşif ve bilirkişi incelemesiyle taahhüdünün degerinin tespit edilerek bir karar verilmesinin mi yoksa borçluya kıymet takdirine itiraz hakkı tanınmadan yapılan ihalenin feshinin mi gerektiği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. 2004 sayılı Kanun'un 127, 128, 128/a ve 134 üncü maddeleri,

2. 7201 sayılı Kanun'un 32 ve 39 uncu maddeleri.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümü için yasal düzenlemelerin irdelenmesi gerekir.

2. 2004 sayılı Kanun'un 128 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurma alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hâli müstesna olmak üzere tapudaki mevcut adresleri esas alınmak suretiyle tebliğ edilir. 2004 sayılı Kanun'un 128/a maddesi uyarınca kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, tebliğden itibaren yedi gün içinde müdürlükçe yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığı, malın belirlenen değerinin gerçek kıymetini yansıtmadığı iddiasıyla raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde ikâyette bulunabilirler.

3. 2004 sayılı Kanun'un 128/a maddesinde düzenlenmiş olan kıymet takdirine itiraz, icra müdürlüğü önce satışa konu malın bilirkişi marifetiyle yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığına yönelik bir ikâyettir. Bu nedenle icra mahkemesince yapılacak keşif; icra müdürü tarafından belirlenen değer, malın gerçek değerini yansıtıp yansıtmadığını, bir başka ifadeyle memur işleminin doğru olup olmadığı denetlemektir. Dolayısıyla icra mahkemesi, oluşturdur bilirkişi kurulu ile icra müdürünün kıymet takdiri yaptırıldığı tarih itibarıyla taahhüdünün degerini belirleyerek memur işlemini denetler. Bu hususlar Hukuk Genel Kurulunun 16.06.2020 tarihli ve 2017/12-742 Esas, 2020/406 Karar ile 16.02.2021 tarihli ve 2017/12-2258 Esas, 2021/94 Karar sayılı kararlarında da vurgulanmıştır.

4. İcra müdürlüğü önce yapılan kıymet takdiri; kendilerine kıymet takdir raporu tebliğ edilen ilgililer tarafından itiraz edilmemesi veya yedi gün içinde icra mahkemesine başvurarak kıymet takdirine itiraz etmeleri üzerine mahkemece verilecek karar ile kesinleşir.

5. İcra müdürlüğüün kıymet takdiri işleminde (raporuna) karar, icra mahkemesinde süresinde (yedi gün içinde) ikâyet yoluna başvurmeyen ilgili (meselâ borçlu), kıymet takdirinin usulsüz olduğundan bahisle ihalenin feshini isteyemez. Buna karşılık, icra müdürlüğüün kıymet takdiri işleminde karar yedi gün içinde ikâyet yoluna başvurulmuş ise, icra müdürlüğüün ve icra mahkemesinin yaptırması olduğu kıymet takdirinin usulsüz olduğundan bahisle ihalenin feshi talep edilebilir (Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara, 2013, s.661).

6. Hukuk Genel Kurulunun 17.03.1999 tarihli ve 1999/12-161 Esas, 1999/148 Karar; 03.07.2002 tarihli ve 2002/12-544 Esas, 2002/573 Karar; 16.06.2020 tarihli ve 2017/12-742 Esas, 2020/406 Karar ile



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

15.12.2020 tarihli ve 2017/12-349 Esas, 2020/1031 Karar sayılı kararlarında da benimsendi i üzere kıymet takdirine itiraz üzerine mahkemece verilecek kararlar kesin olmakla beraber icra mahkemesi kararının, ihalenin feshinin istenmesi sırasında incelenmesi mümkündür. Ancak, kıymet takdirine süresinde itiraz etmeyerek yasanın öngördü ü bu olana ı kullanmayanlar, kıymet takdirine ili kin hususları ihalenin feshi sebebi olarak ileri süremezler.

7. Bu noktada belirtmek gerekir ki 2004 sayılı Kanun'un 30.11.2021 tarihli ve 7343 sayılı Kanun ile de i iklimten önceki hükümlerine göre haczedilen veya ipotekli ta ınmazlar yalnız açık artırma yolu ile satılabilir. Satı talebiyle birlikte icra müdürlü ünce satı a hazırlık i lemleri yapılır. Satı a hazırlık i lemleri, arttırma artnamesi düzenlenmesi, ta ınmaz üzerindeki mükellefiyetler listesinin hazırlanması, satı ilanı ve satı ilanının bir suretinin borçlu, alacaklı ve tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililere tebli idir. Kıymet takdir raporu tebli edilmeyen ilgili, kıymet takdirine itiraz imkânını satı ilanı tebli i üzerine kullanabilir.

8. 2004 sayılı Kanun'un 127 nci maddesi uyarınca satı ilanının bir suretinin borçluya tebli edilmesi zorunludur. Borçluya satı ilanının tebli edilmemi olması veya usulsüz tebli edilmesi ba lı ba ma ihalenin feshi sebebidir.

9. 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca ihalenin feshini satı isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye i tirak edenler yurt içinde bir adres göstermek ko uluyla icra mahkemesinden ikâyet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler. Ilgililerin ihale yapıldı ı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzlukları en geç ihale günü ö rendikleri kabul edilir. Aynı maddenin yedinci fıkrası uyarınca satı ilanı tebli edilmemi veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihalede fesada bilahare vakıf olunmu sa ikâyet müddeti ittıla tarihinden ba lar. u kadar ki, bu müddet ihaleden itibaren bir seneyi geçemez.

10. Hazırlık i lemlerinden olan satı (arttırma) ilanının bir örne i 2004 sayılı Kanun'un 127 nci maddesi hükmüne ra men ilgililere tebli edilmemi se, yolsuzlu un ihale günü ö renilmi sayılmasını Kanun uygun görmemi tir. Bu hâlde yedi günlük süre ihaleden gerçekten bilgi sahibi olundu u (ihalenin ö renildi i) tarihten itibaren ba layacaktır. Ancak bu süre (ihalenin feshini isteme süresi) ihaleden itibaren bir yılı geçemez (Ramazan Arslan, cra flas Hukukunda hale ve halenin feshi, Ankara 1984, s.173).

11. Di er taraftan ikâyet ehliyetinin yanında ikâyet hakkının kullanılabilmesi için di er bir ko ul ise ikâyeti ileri sürmek isteyen ki inin ikâyette hukuki yararının bulunması gerekir. 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin sekizinci fıkrası hariç bu ko ul açıkça belirtilmemesine ra men ikâyet edenin hukuki yararının bulunması uygulama ve doktrinde zorunlu ikinci ko ul olarak kabul edilmektedir (Hakan Pekcanitez, Cemil Simil, cra- flas Hukukunda ikâyet, stanbul 2017, s.231). Sadece 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında ihalenin feshi isteminde bulunanın fesihle hukuki yararının bulunmasının gerekti i açıkça hükme ba lanmı tir.

12. 2004 sayılı Kanun'un 134 üncü maddesi uyarınca ihalenin feshini isteyebilecek ki ilerin, somut bir olayda ihalenin feshini isteyebilmesi için ihalenin feshedilmesinde hukuki yararının (menfaati) bulunması arttır (ikâyet artı). Bir ba ka ifadeyle ihalenin feshini isteyen ki inin, somut bir ihalenin feshi sebebine (yolsuzlu a) dayanması ve bu yolsuzluk nedeniyle menfaatinin ihlâl edilmi (zarar



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

görmü) olması gerekir. Kanun bu hukuki yarar artını u ekilde düzenlemektedir; “ *halenin feshini ikâyet yolu ile talep eden ilgili, vâki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel oldu unu ispata mecburdur*”. Bu hükmün Kanun'a koyulma nedeni, ihalelerin lüzumsuz ikâyet ve itirazlarla sürüncemede bırakılarak takiplerin sonucunun belirsiz kalması ve meçhul i lemlerden çekinerek cebri satı lara i tirak etmeme duygusunun yerle memesi, sonuç olarak talebi artırıcı kimli i ile borçluyu korumaya ve ta ınmazın gerçek de eri ile satılmasını sa lamaya yöneliktir.

13. Satılan (ta ınmaz veya ta ınmaz) malın muhammen bedelin altında bir bedelle satılmı olması, yalnız (tek) ba ına ihalenin feshi sebebi te kil etmez; yani, geçerli bir ihalenin feshi sebebine (yolsuzlu a) dayanmayan ilgilinin, sadece malın muhammen bedelinin altında satılmı oldu una dayanarak ihalenin feshini istemekte hukuki yararı yoktur. Ancak ihalenin feshini isteyen ki i, geçerli bir ihalenin feshi sebebine (yolsuzlu a) dayanmakta ve satılan mal bu nedenle muhammen bedelin altında satılmı ise, ilgilinin o ihalenin feshini istemekte hukuki yararı vardır.

14. Satılan malın muhammen bedelin üstünde bir bedelle satılmı olması hâlinde, ihalenin feshini istemekte kural olarak hukuki yarar yoktur. Fakat satılan mal muhammen bedelin üstünde bir bedelle satılmı olmakla beraber yapılan usulsüzlük (yolsuzluk) malın daha yüksek bedelle satılmasını önlemi ise (yani ihalenin feshi sebebi olarak dayanan yolsuzluk yapılmamı olsa idi mal daha yüksek bedelle satılabilecek idi ise) malın daha yüksek bir bedelle satılamamı olmasından zarar görmü olan ilgilinin (örne in borçlunun) ihalenin feshini istemekte hukuki yararı vardır (Kuru, s.715).

15. cra müdürlü ünün kıymet takdir i lemine (raporuna) kar ı süresi içinde icra mahkemesinde ikâyet yoluna ba vuran ilgili (örne in borçlu) kıymet takdirinin usulsüz oldu undan bahisle ihalenin feshini isteyebilir. Bu hâlde ihalenin feshini inceleyen icra mahkemesi satı a esas muhammen bedelin gerçe i yansıtıp yansıtmadı nı da inceleyece inden bu husus yukarıda belirtilen kuralın istisnalarından olup, ihale bedeli muhammen bedelin üzerinde olsa dahi ihalede zarar unsurunun gerçekleşmedi i kabul edilemez. Nitekim bu ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 21.12.2022 tarihli ve 2021/12-345 Esas, 2022/1820 Karar sayılı kararında da benimsenmi tir.

16. Böyle bir durumda mahkemece, fesih nedeni olarak ileri sürülen kıymet takdirine ili kin itirazın, konusunda uzman bilirki i marifeti ile ke if yapılmak suretiyle incelenerek, ta ınmazın tespit edilecek de erinin, ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması hâlinde dü ük de er üzerinden satı a ba landı ı anla ılaca ından ihalenin feshine karar verilmesi, muhammen bedelin altında olması hâlinde ise zarar unsuru olu mayaca ından ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir. Hukuk Genel Kurulunun 16.06.2020 tarihli ve 2017/12-742 Esas, 2020/406 Karar ile 15.12.2020 tarihli ve 2017/12-349 Esas, 2020/1031 Karar sayılı kararlarında da bu hususlar vurgulanmı tir.

17. Somut olayda ise, alacaklı vekili tarafından borçlular aleyhine ba latılan kambiyo senetlerine özgü haciz yolu ile takipte ikâyet konusu 370.000,00 TL muhammen bedelli ba ımsız bölüm 650.000,00 TL bedelle üçüncü ki iye 12.01.2022 tarihinde ihale edilmi tir. ikâyetçi borçlu vekili 20.01.2022 tarihinde icra mahkemesine ba vurarak kıymet takdir raporunun ve satı ılanın müvekkiline usulsüz tebli edildi ini, müvekkilinin kıymet takdirine itiraz hakkının engellendi ini ve ta ınmazın gerçek de erinden kat kat dü ük de ere satıldı nı ileri sürerek ihalenin feshini talep etmi tir.



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

18. ikâyetçi borçluya kıymet takdir raporu "*Muhatabın tebli anında adreste bulunmaması i te olması sebebiyle muhatap yerine muhatap ile aynı konutta ikamet etti ini beyan eden görünü üne göre 18 ya ını bitirmi ve ehliyetli olan e i hsaniye Ocak imzasına 28.10.2021 tarihinde tebli edilmi tir.*" erhiyle 28.10.2021 tarihinde tebli edilmi tir. ikâyetçi borçluya satı ilanı ise "*Muhatabın tebli anında adreste bulunmaması i te olması sebebiyle muhatap yerine muhatap ile aynı konutta ikamet etti ini beyan eden görünü üne göre 18 ya ını bitirmi ve ehliyetli olan e i hsaniye Ocak imzasına 27.11.2021 tarihinde tebli edilmi tir*" erhiyle 27.11.2021 tarihinde tebli edilmi tir.

19. 2004 sayılı Kanun'un 21 inci maddesinin birinci fıkrası ile 57 nci maddesinin birinci fıkrasına göre icra i lerinde tebligat 7201 sayılı Kanun ile ilgili yönetmelik hükümlerine göre yapılır. Somut olayda tebligat yapılan hsaniye Ocak icra takibinin di er borçlusu olup aralarında menfaat çatı ması bulundu undan kıymet takdir raporu ile satı ilanı tebli i lemleri 7201 sayılı Kanun'un 39 uncu maddesine göre usulsüzdür. Usule aykırı tebli in hükmü ise 7201 sayılı Kanun'un 32 nci maddesinde düzenlenmi , tebli usulüne aykırı yapılmı olsa bile muhatap tebli e muttali olmu ise geçerli sayılıp muhatabın beyan etti i tarihin tebli tarihi olarak kabul edilece i belirtilmi tir.

20. ikâyetçi borçluya kıymet takdir raporu ve satı ilanı tebli i usulsüz oldu undan satı a esas alınan kıymet takdirinden, satı ilanı tebli i ile de haberdar olmadı ının kabulü gerekir. Usulsüz tebligatlar nedeniyle borçlu kıymet takdirine itiraz hakkını kullanamamı olup icra müdürlü ünün yaptırmı oldu u kıymet takdirinin usulsüz oldu undan bahisle ihalenin feshini talep edebilir. Dolayısıyla fesih nedeni olarak ileri sürülen kıymet takdirine ili kin itirazların, konusunda uzman bilirki i marifeti ile ke if yapılmak suretiyle incelenerek ta ınmazın tespit edilecek de erinin, ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olup olmadığı tespit edilmelidir. Her ne kadar somut olayda ihale bedeli muhammen bedelin üzerinde olsa da satı a esas muhammen bedelin gerçe i yansıtmı yansıtmadı ı incelenece inden bu a amada ihalede zarar unsurunun gerçekleşme di i, borçlunun hukuki yararının bulunmadı ı söylenemez.

21. O hâlde; Bölge Adliye Mahkemesince, borçlunun fesih nedeni olarak ileri sürdü ü kıymet takdirine ili kin itirazı konusunda ke if ve bilirki i incelemesiyle ta ınmazın de erinin tespit edilerek bir karar verilmesi gerekir.

22. Hâl böyle olunca Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken önceki hükümde direnilmesi do ru olmamı tir.

23. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

IX. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

hale alıcısı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 2004 sayılı Kanun'un 5311 sayılı Kanun ile de i ik 364 üncü maddesinin ikinci fıkrasının göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesi gere ince **BOZULMASINA**,

stek hâlinde temyiz pe in harcının yatırana geri verilmesine,



Esas No : 2023/12-681

Karar No : 2024/269

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

22.05.2024 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.

Birinci Başkanvekili

Adem Albayrak

8.H.D. B k.

Fahri Akçin

12.H.D. B k.

Ayhan Tuncal

6.H.D. B k.

Mahmut Coşkun

10.H.D. B k.

Mustafa Taş

2.H.D. B k.

Mehmet Kasım Çetin

4.H.D. B k.

Kadri Özerdoğan

Üye

Filiz Pınarcı

Üye

Ali Orhan

Üye

Muharrem Akkaya

Üye

Ömer Faruk Herdem

Üye

Hasan Kaya

Üye

Seydi Kahveci

Üye

Nilgün Taş

Üye

Gülfem Saygılı

Üye

Gülşen Heybet

Üye

Battal Yılmaz

Üye

Ali Kemal Ünsoy

Üye

Nadir Meral

Üye

Cengiz Balıkçı

Üye

Mikail Özdemir

Üye

Fikret Demir

Üye

Kemal Güngör

Üye

Veysel Bektaş

Üye

Yakup Moğul

Karar ile tırlıldı.

Yz. .Md.

YSM

